



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

En la Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil veinte. -----

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Rio Nilo, número 38 (treinta y ocho), colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/851/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Elena Chona Álvarez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día veintinueve de noviembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, por autorizados a las personas señaladas en su escrito de cuenta, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas con veinte minutos del día diecisiete de enero de dos mil veinte, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/8

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes: -----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio quinto del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A Bis, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas generales de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos.-----

1.- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

Constituida plenamente al domicilio inserto en la orden de visita de verificación Río Nilo 38 colonia Cuauhtémoc Alcaldía Cuauhtémoc, entre Río Panuco y Río Nazas, se hace constar que se observó el uso de manifestación de obra adherido al frontal de madera que sobresale de sus albañales (53) cincuenta y tres centímetros; al interior se observa un cuclote a base de madera y lámina mismo de fuste, con bodega, se observan cuatro trabajadoras con el casco, chalecos, botas realizando trabajos de recopilación de escombros; la bodega antes mencionada sirve para los trabajadores de área de comida y resguardo de sus pertenencias, al interior se observa pasadizo apilado, se observan trabajos de limpieza del predio, conforme al objeto y alcances se hace constar lo siguiente y limpieza del terreno.
1.- El aprovechamiento observado al interior.
2.- El aprovechamiento observado al exterior.
No se observa ninguna actividad de construcción.
- X dice por el debe de ser demolición

2/8





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

3.- No cuenta con nivel alguno al predio se observa baldíos con trabajos de limpieza y retiro de escombros

4.- Número de viviendas al momento no se advierte ninguna vivienda

5.- Al momento no se advierte ninguna vivienda

6.- Las mediciones siguientes

7) a) Predio (350) trescientos cincuenta metros cuadrados

b) Construcción No se advierte construcción

c) Se trata de predio cielo abierto con superficie de (350) trescientos cincuenta metros cuadrados

d) Delineamiento NO se advierte

e) Dista No cuenta con edificación

f) Construcción anterior a 2007 NO cuenta con construcción

g) Entro 12 m Noceas y Rio Panuco

h) siendo la manzana cercana Rio Panuco a 15 metros

i) Dimensiones del frente a Rio Nilo de (8.90) ocho punto noventa metros

j) (por trabajos) observados Limpieza de demolición recopilación de escombros

Para el cumplimiento del orden y al carecer de la totalidad exhibió documentos - los datos en el apartado de documentos A, B y C

D. No exhibe documento

De lo anterior, se desprende que se trata de un predio con trabajos de limpieza, por los trabajos de demolición que fueron llevados a cabo anteriormente, en una superficie del predio de 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro digital Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

3/8

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

siguientes documentos:

1) Exhibe copia simple de expedición de folio de construcción del uso de suelo folio 34478-151 PAA N19 de fecha 03 de septiembre de 2019 para domicilio 912 a partir de su expedición emitido por SEDUVI

2) Exhibe copia simple de constancia de cumplimiento y número oficial para domicilio que nos ocupa con fecha de expedición 30 de julio de 2018 folio 1637 con sello de la Delegación Cuauhtémoc.

3) Dictamen técnico en original con fecha 30 de septiembre de 2019 donde se considera procedente el proyecto de construcción de obra nueva se emite dictamen técnico favorable folio SEDUVI/CSDU/DICU/EP/2812/2019 para el domicilio que nos ocupa.

4) Exhibe copia simple de expedición de licencia de construcción especial folio 001803 de fecha 28 de agosto de 2019 con sello de Delegación Cuauhtémoc





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes, toda vez que fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento.

2.- Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:

1. Documental pública.- Consistente en la copia certificada de la Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1637, de fecha doce y treinta de julio de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, documental que únicamente se considera como un valor indicativo respecto al número oficial que le corresponde al inmueble visitado.
2. Documental pública.- Consistente en la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34478-151PAAN19, con fecha de expedición de tres de septiembre de dos mil diecinueve, para el inmueble objeto del presente procedimiento, la cual adquiere valor probatorio pleno, lo anterior de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respecto de la cual esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes.
3. Documental pública.- Consistente en la copia certificada de la opinión técnica en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, de fecha veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, la cual adquiere valor probatorio pleno, lo anterior de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respecto de la cual esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes.

4/8

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, es la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34478-151PAAN19, con fecha de expedición de tres de septiembre de dos mil diecinueve, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Cuauhtémoc", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento); mismo que esta autoridad determina entrar al estudio del mismo para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado antes citado se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No aplica.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP.- Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

Actuación	Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.
inf. de la Norma	

Sitios Patrimoniales		
Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
inf. de la Norma Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

5/8

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES	
Nombre	ACP
Descripción	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En ese sentido, deberá contar con el Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió la copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, que contiene Dictamen Técnico en A.C.P., emitido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de fecha de expedición veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo únicamente la demolición total en una superficie de 610.25 m2 en tres niveles, así como la instalación de un tapial al frente del inmueble sobre la banqueta a una distancia de 0.49 m del alineamiento a base de polines y hojas de triplay con dos planos aprobados anexos vigentes; documento al que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documentos expedidos por servidores públicos en ejercicio de sus atribuciones, en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, derivado de lo anterior se advierte que el inmueble visitado da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34478-151PAAN19, con fecha de expedición de tres de septiembre de dos mil diecinueve.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a contar con la opinión Técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34478-151PAAN19, con fecha de expedición de tres de septiembre de dos mil diecinueve, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia Cuauhtémoc", publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, que se ratifica como parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal."

6/8

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/851/2019

resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.---

TERCERO.- Por lo que hace a acreditar contar con la opinión Técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [REDACTED] en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado y/o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED] esta Ciudad.-----

7/8

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. **CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. **CONSTE.**-----

MAZR/MMOR/GJH